

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 23

DER GEMEINDE AHRENSBÖK

FÜR EIN GEBIET IN AHRENSBÖK AM WESTLICHEN AMSELWEG,
NÖRDLICH HAUSNUMMER 19, WESTLICH HAUSNUMMER 20/22,
ÖSTLICH WALLROTHSTRAßE NR. 13 - 17

- VORENTWURF -

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	6
3.3	Auswirkungen der Planung	7
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.5	Verkehr	9
3.6	Grünplanung	10
4	Immissionen / Emissionen	13
5	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Müllentsorgung	14
5.2	Löschwasserversorgung	14
6	Hinweise	14
6.1	Bodenschutz	14
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
8	Kosten	16
9	Billigung der Begründung	16
10	51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensböök durch Berichtigung	17

ANLAGEN

1. *Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für ein Baugrundstück in der Gemeinde Ahrensböök, Amselweg, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Stand: 30.08.2020*
2. *Geotechnischer Bericht „Erschließung Amselweg, Ahrensböök“, Baugrunderkundung und -beurteilung, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Barsbüttel, Stand: 16.05.2018*

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 23, 3. Änderung der Gemeinde Ahrensböök für ein Gebiet in Ahrensböök am westlichen Amselweg, nördlich Hausnummer 19, westlich Hausnummer 20/22, östlich Wallrothstraße Nr. 13-17 und der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Ahrensböök

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Ahrensböök möchte innerhalb der Ortslage Ahrensböök Wohnraum schaffen und die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll abrunden. Nach Vorgaben der Landesplanung wird somit den innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen nachgegangen. Dabei wird auf Flächen zurückgegriffen, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 von 1999 der Gemeinde Ahrensböök als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt worden sind. Es wurde ein Grünordnungsplan für den Bereich erstellt, der verbleibende Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen wie die Streuobstwiese zur Kompensierung vorschlägt. Die bisher noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahme soll im Rahmen des aktuellen Planvorhabens verlegt werden.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, welche das Ortsbild in dieser Lage am Amselweg abrundet. Das vorgesehene Wohngebiet soll ausschließlich zum Dauerwohnen genutzt werden und somit der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Wohnraum dienen. Ziel ist die zeitnahe Planung und Erschließung eines Allgemeines Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, um der aktuellen Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden.

Darüber hinaus wurde ein Baugrundgutachten erstellt und eine bodenkundliche Baubegleitung als sinnvoll erachtet. Ein Artenschutzgutachten liegt ebenfalls vor.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 820 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Gemeinde Ahrensböök hat am 04.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23, 3. Änderung und die 51. Flächennutzungsplanänderung durch Berichtigung beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 des Landes Schleswig-Holstein stellt die Ortschaften Ahrensböök im Ländlichen Raum dar. Die Ortschaft Ahrensböök wird als Ländlicher Zentralort eingestuft.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II stellt Gemeinde Ahrensböök ebenfalls im Ländlichen Raum dar. Die Ortschaft Ahrensböök wird als Ländlicher Zentralort eingestuft, wobei das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Ahrensböök liegt. Nach dem Entwurf der Neuaufstellung Regionalplan 2023 für den Planungsraum III wird hinsichtlich des Nahbereiches Ahrensböök ausgeführt, dass der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung im Nahbereich vor allem im Hauptort Ahrensböök liegt. Die vorliegende Planung widerspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan von 2001 der Gemeinde Ahrensböök stellt den Großteil des Plangebietes als Grünfläche - Parkanlage- dar. Ein kleiner Teil im östlichen Bereich wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

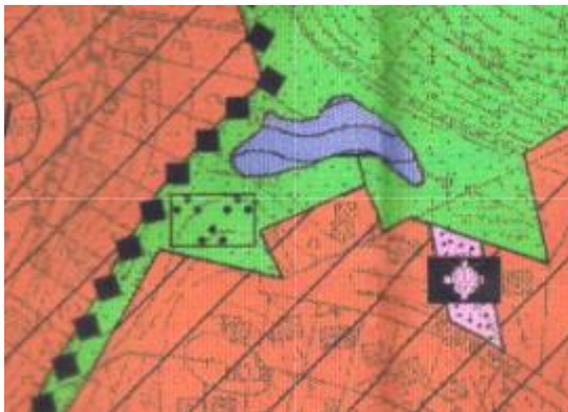


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2001 der Gemeinde Ahrensböök

Der Landschaftsplan von 1996 zeigt unter anderem im Randbereich eine Entwicklung des örtlichen Grünzuges sowie eine Fläche für Wohnbau.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ahrensböök aus dem Jahr 1999. Dieser stellt für den vorderen Teilbereich ein allgemeines

Wohngebiet dar. Der hintere Teilbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Streuobstwiese - dargestellt.

Durch die damalige Bebauung von Gärten des ehemaligen Pastoratsgartens sind wertvolle Baumbestände weggefallen, sodass als Ausgleich dafür innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwei Streuobstwiesen – gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes – anzulegen sind. Es wurde ein Grünordnungsplan für den Bereich erstellt, der verbleibende Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung vorschlägt. Die anzulegende naturnahe Streuobstwiese mit alten Kultursorten ist bis heute nicht erfolgt und soll im Rahmen des aktuellen Planvorhabens verlegt werden.



Abb: Ausschnitt B-Plan Nr. 23 der Gemeinde Ahrensböck

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Ahrensböck innerhalb der Ortslage und umfasst die Flurstücke 1659 und 1660 der Flur 5 Gemarkung Ahrensböck. Der Geltungsbereich liegt am Ende der Stichstraße „Amselweg“, welcher über die Straße „Am Hayckenstift“, unweit der „Lübecker Straße“ zu erreichen ist.

Im Norden außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken und weiter nördlich die Marienkirche, welche vom Friedhof umgeben ist. Im Osten und südlich befindet sich Wohnbebauung mit Einzelhäusern sowie angrenzend die Gärten der Grundstücke. Im Süden befinden sich Gehölzbestände, die auch das Plangebiet prägen. Die Flörkendorfer Mühlenau fließt nahe der Plangebietsgrenze im Westen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere Gehölzgruppen und ein kleinere Einzelbäume. Die Grünstrukturen

prägen die Fläche in den Randbereichen und ein öffentlicher Rad- und Wanderweg verläuft an der westlichen Plangebietsgrenze. Das Gelände ist vorwiegend eben und es liegen Höhen von rd. 54 bis 65 m ü NHN vor.



Abb.: Ausschnitt Digitaler Atlas Nord, Geltungsbereich BP 23, 3. Änderung

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet:	2.040 m ²	90 %
Grünfläche:	220 m ²	10 %
Gesamt:	2.260 m²	100 %

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Innerhalb der Ortschaft Ahrensböök sollen nach den Vorgaben des Landes entsprechende Nachverdichtungspotenziale genutzt werden. Der Standort ist für eine innerörtliche Nachverdichtung grundsätzlich geeignet und die Gemeinde Ahrensböök strebt somit die Entwicklung dieser Fläche an. Nach dem Flächennutzungsplan wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 setzt darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Streuobstwiese fest. Diese wurde nach dem Grünordnungsplan für den Bereich vorgeschlagen, um verbleibende Beeinträchtigungen zu kompensieren. Die bisher noch nicht umgesetzte Ausgleichsmaßnahme soll im Rahmen des aktuellen Planvorhabens verlegt werden.

Die Entwicklung der Flächen bietet sich aufgrund der städtebaulichen integrierten Lage, der günstigen nachbarschaftlichen und erschlossenen Strukturen für eine Wohnbebauung an. Auch die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Nähe. Es können sowohl zwei Einzelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt kann eine behutsame Nachverdichtung gewährleistet werden, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen wie die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft, bestehende Zufahrtsmöglichkeiten und die sonstige vorliegende Erschließung scheiden wesentliche alternative Planungsmöglichkeiten aus. An dieser Stelle kann eine behutsame Nachverdichtung vorgenommen werden.

Die Gemeinde hat darüber hinaus Innenentwicklungspotentiale geprüft und dafür die Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung zusammenstellen lassen. Die vorliegende Bauleitplanung wurde in dieser Zusammenstellung bereits als in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan berücksichtigt.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden bereits städtebaulich angeschlossene Flächen nutzbar gemacht und die Bevölkerung mit neuem zusätzlichem Wohnraum versorgt. Mit der Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Durch die Inanspruchnahme bislang teils intensiv genutzter Grünflächen sind Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft verbunden. Demgegenüber stehen die mit den Planungszielen verbundenen positiven Aspekte im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Planung entspricht im Übrigen den weiteren in der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielen. Die vorliegende Planung - Allgemeines Wohngebiet - entspricht dem LEP, welcher für den Bereich des Plangebietes einen Ländlichen Zentralort darstellt. Die vorliegende Planung entspricht ebenfalls dem REP, nach welchem das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes liegt. Die Planungen sprechen für einen baulichen Zusammenhang im innerörtlichen Gefüge.

Im Rahmen dieser Begründung werden die wesentlichen Planinhalte vorgelegt. Im weiteren Verfahren werden für den Bebauungsplan die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ berücksichtigt und ggf. entsprechende Maßnahmen getroffen.

Für die Betrachtung des Artenschutzes wurde ein Gutachten angefertigt („Faunistische Bestandserfassung und Potenzialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung für ein Baugrundstück in der Gemeinde Ahrensböök, Amselweg, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Stand: 30.08.2020“). Den Belangen des Artenschutzes kann durch geeignete Maßnahmen Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus wurde bereits eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Details sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen („Geotechnischer Bericht „Erschließung Amselweg, Ahrensböök“, Baugrunderkundung und -beurteilung, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf, Barsbüttel, Stand: 16.05.2018“). Es wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und zugehörige Regelwerke verzichtet. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung; ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. In dem WA-Gebiet sind alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen, da diese Bereiche vorwiegend für das Wohnen vorgesehen und zudem nur sparsam erschlossen sind.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen mit geringen Grundflächenzahlen – von 0,2 - die Bodenversiegelungen und unterstützen die gewünschte eher kleinteilige Bebauung. Die maximale Grundflächenzahl darf durch die in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 100 % überschritten werden.

Die max. zulässige Geschossigkeit – maximal zwei Vollgeschosse – in Verbindung mit Beschränkungen der maximal zulässigen Firsthöhen der baulichen Anlagen dient der Einfügung der Bebauung in das Ortsbild und dem Schutz des Landschaftsbildes.

Für das WA-Gebiet wird aufgrund der anzulegenden Zufahrt mit Stellplatzanlage eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Die in der BauNVO als Regelfall vorgesehene Überschreitung nur um 50 % ist für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs allein aufgrund der längeren Zufahrt nicht möglich.

Die in den Baugebieten festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte in den vorhandenen Straße „Amselweg“. Die Höhenfestsetzungen dienen der Einfügung der Bebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung im Amselweg.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es befindet sich eine großzügige überbaubare Fläche im WA-Gebiet, um der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück einen Spielraum zu ermöglichen. Gleichwohl wird das Baufenster für die geplante Nachverdichtung so festgesetzt, dass dort nur ein Gebäude je Grundstück entstehen kann, wenn die mögliche Grundstücksaufteilung vorgenommen wird. Somit werden ausreichend zusammenhängende Gartenbereiche verbleiben. Es kann ein städtebaulich abgerundetes Ortsbild entstehen.

3.4.4 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält detaillierte gestalterische Festsetzungen, die der Einfügung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zum Teil einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu den Stellplätzen und Zufahrten getroffen, welche eine komplette Versiegelung verhindern sollen und sich folglich positiv auf den Wasserhaushalt auswirken werden.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Änderungen an den Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Gemeinde Ahrensböök ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Lübecker Straße.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.6 Grünplanung

Aufgrund der gewachsenen Gehölzbestände werden für das WA-Gebiet zukünftig ebenso Gehölzpflanzungen festgesetzt. Je Grundstück sind zwei hochstämmige Obstbäume oder regionaltypische Laubbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Somit werden auch die nach Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese wieder aufgegriffen. Darüber hinaus wirkt sich dies zugleich positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz aus. Am westlichen Plangebietsrand bleibt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gras- und Krautflur, die einen vorhanden Rad- und Wanderweg einschließt, bestehen.

In der Planzeichnung wird kein Baumstandort im Einzelnen festgesetzt, die Anordnung ist in Clustern frei zu gestalten. An Obstbäumen können Äpfel, Birnen und Steinobst gepflanzt werden. Zu verwenden sind Hochstämme, die 2-3 x verschult sind, der Pflanzverband ist 10x10 m oder größer zu wählen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Pflege umfasst den Pflanzschnitt, Erziehungsschnitte im 2. bis 10. Jahr, sowie im Anschluss regelmäßige Pflegeschnitte.

Des Weiteren sind die Gartenflächen zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder andere zulässige Nutzungen benötigt werden. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden, da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Bauleitplan vorbereiteten Flächenversiegelungen ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes dürfen jedoch nicht außer Acht gelassen werden. So sind auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens der Belange-Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entbehrlich ist lediglich die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts.

Auswirkungen sind ausschließlich für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten. Auswirkungen auf Luft und Klima ergeben sich durch die geringfügigen

Nachverdichtungen nicht. Das Landschaftsbild ist aufgrund der innerstädtischen Lage ebenfalls nicht berührt.

Auf der Plangebietsfläche liegen Gehölzbestände vor. Den Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zu. Eine Festsetzung von Ausgleichsflächen für die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgt nicht. Grundstücksbezogen sinnvoll unterbringen ließe sich dieser Ausgleich nicht, zumal bisher keine konkrete Vorstellung für eine zeitnahe Umsetzung der Baumöglichkeiten bestehen. Die Gemeinde Ahrensböök sieht aber als allgemeine dem Naturschutz zugutekommende Maßnahme vor, dass je Grundstück zwei Bäume zu pflanzen sind. Minimierend sind Stellplätze und Zufahrten zudem wasser- und luftdurchlässig herzustellen und Kies- und Schotterflächen sind bei der Gartengestaltung unzulässig.

Nach einem vorliegenden Bodengutachten kann folgendes angemerkt werden: In den Bereichen der Bodenuntersuchungen wurde oberflächennah Mutterboden angetroffen. Unterhalb des Mutterbodens wurde in einem Bereich eine Auffüllung aus Geschiebeboden mit Beton-, Ziegel- und Holzresten, sowie humosen Lagen erkundet. Darunter folgt Geschiebemergel bis zur Endteufe der Sondierung. An den anderen Untersuchungspunkten wurde unterhalb des Mutterbodens bis in eine Tiefe von maximal 1,20 m Geschiebelehm erbohrt. Anschließend folgt bis zur Enderkundungstiefe Geschiebemergel. Alle bindigen Böden weisen eine steife Konsistenz auf.

Die Auffüllung besteht aus einer unregelmäßigen Zusammensetzung aus Schluffen mit Bauschuttresten und humosen Lagen. Entsprechend uneinheitlich sind die Eigenschaften aus bodenmechanischer Sicht. Kleinräumig können Hohlräume vorhanden sein, die zu unkontrollierten Sackungen führen können. Sie sind für bautechnische Zwecke größtenteils ungeeignet. Weitere Details sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.

In den Sondierungen wurde in den Geschiebeböden Schichtenwasser angetroffen und nach Bohrende im offenen Sondierloch in Tiefen zwischen 1,10 m und 4,20 m unter Geländeoberkante eingemessen. Je nach Niederschlagsintensität muss wegen der wassersperrenden bindigen Bodenschichten mit örtlich und zeitlich begrenzten Stauwasserbildungen bis nahe der Geländeoberfläche gerechnet werden.

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur

dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Plangebiet sind zeitnahe Baumaßnahmen nicht bekannt. Zugriffsverbote werden im Hinblick auf Vögel nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Baufeldräumung, soweit Gehölze betroffen sind, nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Fortpflanzungsstätten von Vögeln werden nicht zerstört oder so beschädigt, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. In den umgebenden Gehölzbeständen sind zudem Ausweichquartiere möglich. Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Fledermaus-Quartiere können im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden, da keine großen älteren Bäume mit erkennbaren Höhlungen vorgefunden wurden. Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen werden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt. Vorkommen der Haselmaus sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Amphibien wurde nur die Erdkröte außerhalb des Plangebietes gefunden. Die geeigneten Landlebensräume sind die Uferbereiche des Teiches und die Ufer des Gewässerlaufs westlich des Untersuchungsgebietes. Das Plangebiet ist quantitativ von geringer potenzieller Bedeutung.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt. Grundsätzlich geht die Gemeinde Ahrensböök davon aus, dass es bei Beachtung von Maßnahmen (Bauzeitenregelung) voraussichtlich nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt. Grundsätzlich ist § 39 BNatSchG zu beachten und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen. Fällungen von Gehölzen wären nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar möglich, wenn eine Quartiereignung zuvor nicht ausgeschlossen werden kann.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein sind grundsätzlich drei Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten:

- Froschkraut (*Luronium natans*)
- Kriechender Sellerie (*Apium repens*)
- Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe coniooides*)

Alle drei Arten sind an feuchte bis zeitweise überschwemmte Lebensbereiche gebunden, Froschkraut und Kriechender Sellerie sind Pionierpflanzen und benötigen offene Böden oder Störstellen. Ein Vorkommen aller drei Arten im Vorhabengebiet ist nicht zu erwarten.

Die im Anhang IV der FFH-Liste gelisteten Moose und Flechten sind aufgrund ihrer Lebensraumsprüche an alte Wälder und basenreiche Moore gebunden. Ein Vorkommen im Vorhabengebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten. Zusammenfassend sind alle aufgeführten Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Dazu gehört insbesondere vor Abriss- oder Rodungsarbeiten eine Begutachtung der Bäume, in denen sich Vogel- und Insektenester befinden könnten.

4 Immissionen / Emissionen

Das Plangebiet ist keinen Immissionen ausgesetzt. Emittierende Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten.

5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem vorhandenen und ggf. zu ergänzenden Trinkwassernetz.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene und zu ergänzende Kanalnetz des Zweckverbandes Ostholstein entsorgt.

Die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ sollen eine integrale Vernetzung von Regenwasser- und Gewässerbewirtschaftung bei zukünftigen wasserwirtschaftlichen Planungen in Baugebieten sicherstellen. Im weiteren Verfahren werden die Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt ermittelt und bewertet.

5.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.2 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Ahrensböök wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Ahrensböök" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen sind folgende Punkte zu beachten:

Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen. Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das

Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung). Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.). Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist das Material vorher entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen und zu bewerten. Eine Verwertung von überschüssigem Boden außerhalb des Plangebietes in Form einer Verfüllung oder Aufschüttung bedarf in der Regel einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, sobald die Menge 30 m³ oder 1000 m² überschreitet. Sofern für die Baustraßen und -wege Recyclingmaterial verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, das maximal der Einbauklasse RC1 der Ersatzbaustoffverordnung entspricht. Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden. Bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung ist die Anlage vollständig zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln. Der Baubeginn bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises anzuzeigen.

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein 2023 in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt,

wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 Kosten

Es entstehen der Gemeinde Kosten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese belaufen sich auf ca. 18.200 € für die Bauleitplanung sowie ca. 10.000 € für die Erschließung.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböök am gebilligt.

Ahrensböök,

Siegel

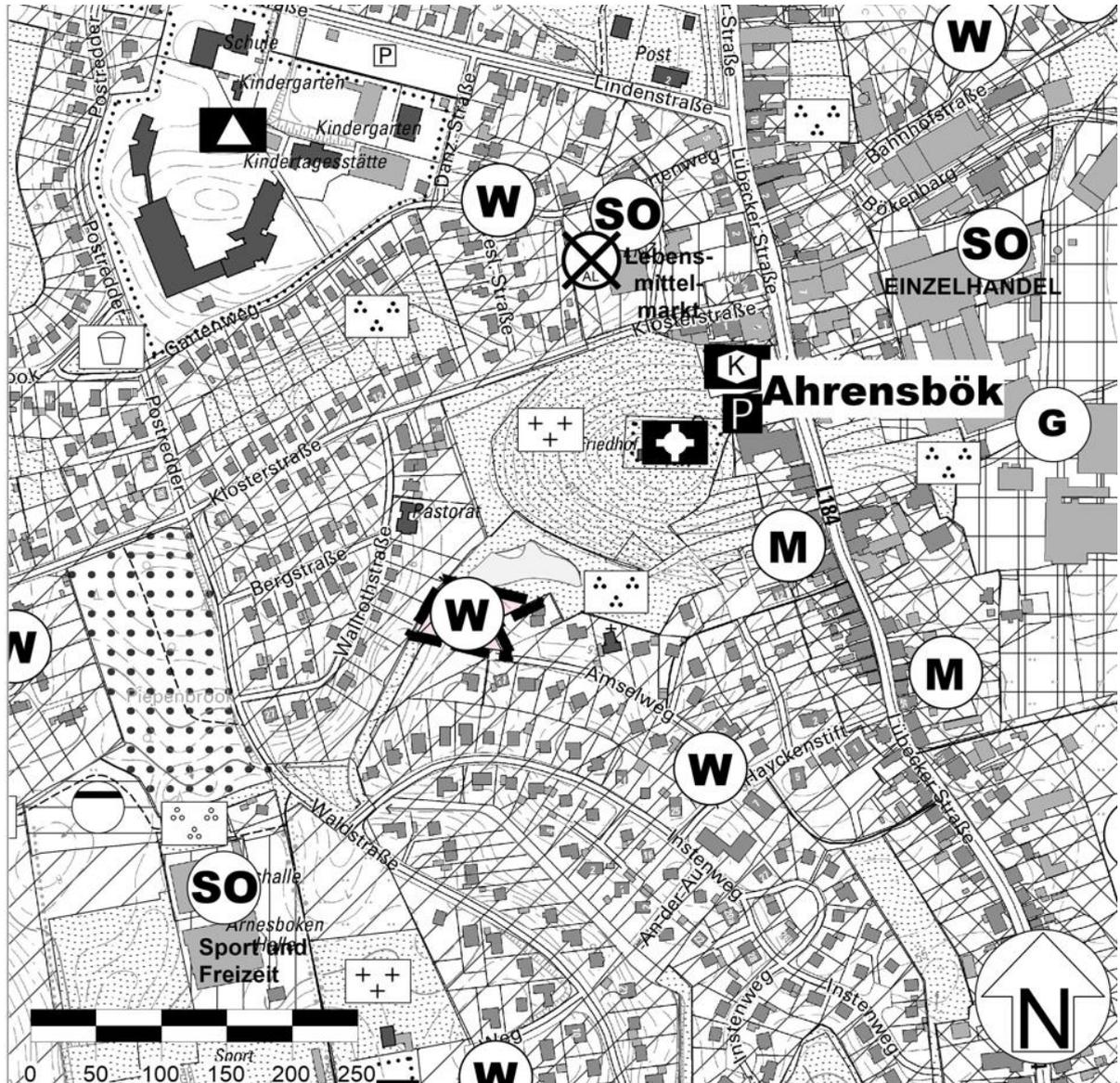
(Andreas Zimmermann)

- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 23, 3. Änderung ist am rechtskräftig geworden.

10 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensböök durch Berichtigung

für ein Gebiet in Ahrensböök am westlichen Amselweg, nördlich Hausnummer 19, westlich Hausnummer 20/22, östlich Wallrothstraße Nr. 13-17 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Hinweis: Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 23, 3. Änderung der Gemeinde Ahrensböök, der mit Wirkung vom Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Ahrensböök,

Siegel

(Andreas Zimmermann)

- Bürgermeister -